

**Balatonföldvár Város
Polgármesterétől**

MEGHÍVÓ

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete **2017. február 2. napján**
(**csütörtök**) **14,15 órakor** rendkívüli ülést tart, melyre ezúton tisztelettel meghívom.

Az ülés helye: Városháza tanácskozó terme

NAPIREND

- 1.) Balatonföldvári 1593/1 hrsz-ú ingatlan adásvétele
Előadó: Holovits György Huba polgármester

Balatonföldvár, 2017. január 30.



Holovits György Huba sk.

Az előterjesztések elérhetők a www.balatonfoldvar.hu oldalon a Városháza / Előterjesztések menüpont alatt.

J E L E N L É T I Í V

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete
2017. február 2. napján tartott rendkívüli ülésén megjelentekről

A KÉPVISELŐTESTÜLET TAGJAI:

Holovits György Huba polgármester
Pappné Molnár Veronika alpolgármester
Babina Éva képviselő
Fekete Tamás PGB elnök
Kovács Alexandra Zsuzsanna képviselő
Kovács Emőke HB elnök
Veres Zsolt Károly képviselő

~~.....~~
.....
.....
.....
.....
.....
.....

MEGHÍVOTTAK:

Gáspár Imre Zoltánné alpolgármester

.....
.....
.....

Hivatali tisztségviselői:

Dr. Kiss Pál címzetes főjegyző
Köselingné Dr. Kovács Zita aljegyző
Mikóné Fejes Ibolya osztályvezető
Ernyes Ervin osztályvezető
Lénárt Márta pénzügyi főtanácsos
Madarászné Tóth Ildikó vezető-főtanácsos

.....
.....
.....
.....
.....
.....

Intézményvezetők:

Illés Lászlóné intézményvezető
Feketéné Széll Tünde intézményvezető

.....
.....

Ernyes Violetta Tourinform irodavezető
Kiss Tibor ügyvezető
Kovács Zoltán részlegvezető
Karsai Anikó részlegvezető

.....
.....
.....
.....

Dr. Kósa Marianna BÜE elnöke
Kántor Ildikó BÜE
Bolygóné Polgár Klára egyesületi elnök

.....
.....
.....

JEGYZŐKÖNYV

Készült Balatonföldvár Város Önkormányzata Képviselőtestületének 2017. február 2. napján 14,15 órakor tartott rendkívüli üléséről. Az ülés helye: Balatonföldvár Városháza.

Jelen vannak: Holovits György Huba polgármester, Pappné Molnár Veronika alpolgármester, Fekete Tamás PGB elnök, Kovács Alexandra Zsuzsanna képviselő, Veres Zsolt képviselő.

Távol maradt: Babina Éva képviselő, Kovács Emőke HB elnök igazoltan.

Meghívottak:

Gáspár Imre Zoltánné alpolgármester,

Dr. Kiss Pál címzetes főjegyző, Köselingné dr. Kovács Zita aljegyző, Mikóné Fejes Ibolya titkársági osztályvezető.

Holovits György Huba polgármester megállapítja, hogy a képviselőtestület 7 tagjából 5 fő jelen van, az ülés határozatképes, összehívására szabályszerűen került sor, azt megnyitja.

Javasolja a meghívón szereplő napirendi ponttal a napirend elfogadását.

A képviselőtestület, a szavazásban 5 fő képviselő vesz részt, egyhangú szavazással – 5 igen, 0 nem, 0 tartózkodás – a következő határozatot hozza:

20/2017.(II.2.) Kt. határozat:

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete az ülés napirendjét az alábbiak szerint elfogadja:

1.) Balatonföldvári 1593/1 hrsz-ú ingatlan adásvétele

Felelős: Holovits György Huba polgármester

Határidő: 2017. február 2.

1.) Balatonföldvári 1593/1 hrsz-ú ingatlan adásvétele

Előadó: Holovits György Huba polgármester

Előterjesztés írásban csatolva.

Holovits György Huba polgármester: A PGB másfél órán át tárgyalta az előterjesztést, részletesen körbejárta a kérdést. Összefoglalva: a vételárral és annak megfizetésével kapcsolatban kétely nem merült fel, erre kellő biztosítékokat tartalmaz a szerződés. A projekt vonatkozásában merült fel, hogy van-e kellő garancia az önkormányzat számára, hogy megvalósul a beruházás, melynek érdekében eladja az ingatlant a képviselőtestület. Ami a meghozott döntés mellett szólt, az a jogi szakértők véleménye, mi szerint a közjegyzői letétbe kerülő okirat a vételi jog gyakorlásáról, kellő garancia az önkormányzat számára a projekt befejezésére, más cég bevonására a projekt megvalósításába, ha a projekt megvalósulásában akadályt látna a képviselőtestület. Ezzel elkerülhetik, hogy egy befejezetlen létesítmény elrontsa a látképet. A PGB az adásvételi szerződés és a másik okirat elfogadását javasolja a

képviselőtestület számára, azzal, hogy amennyiben ez nem akadályozza meg a szerződés létrejöttét, kerüljön be a szerződésbe a külön megállapodásra vonatkozó utalás.

Gáspár Imre Zoltánné alpolgármester: A PGB ülésén a biztosítékok körének bővítésére vonatkozóan ingatlanjogász bevonását javasolta, kéri álláspontját a bizottsági ülésen elhangzottakkal együtt figyelembe venni.

Fekete Tamás PGB elnök: A PGB ülésén elhangzott véleményét nem ismétli meg, kéri álláspontját a bizottsági ülésen elhangzottakkal együtt figyelembe venni.

Holovits György Huba polgármester: Felteszi szavazásra, hogy az előterjesztés részét képező adásvételi szerződést és a vételi jog fenntartásáról szóló megállapodást a képviselőtestület megismerte, azt elfogadja, azzal, hogy ha még van rá lehetőség, a megállapodás megkötésére vonatkozó utalás kerüljön bele a szerződésbe, és a képviselőtestület felhatalmazza a polgármestert a dokumentumok aláírására.

A képviselőtestület, a szavazásban 5 fő képviselő vesz részt, egyhangú szavazással – 5 igen, 0 nem, 0 tartózkodás – a következő határozatot hozza:

21/2017.(II.2.) Kt. határozat:

- 1. Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete a Trenico Consulting Zrt. 1054 Budapest Szemere utca 17. sz. gazdasági szervezettel a balatonföldvári 1593/1 hrsz. ingatlan tárgyában kötendő, módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt adásvételi szerződést megismerte, azt elfogadja.**
- 2. Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete a Trenico Consulting Zrt. 1054 Budapest Szemere utca 17. sz. gazdasági szervezettel a balatonföldvári 1593/1 hrsz. ingatlan adásvétele tárgyában kötendő, a vételi jog fenntartásáról szóló külön megállapodást megismerte, azt elfogadja.**
- 3. A képviselőtestület elfogadja, hogy amennyiben még van erre lehetőség, a külön megállapodás megkötésére vonatkozó utalás kerüljön bele a szerződésbe.**
- 4. A képviselőtestület felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés és a külön megállapodás aláírására.**

Felelős: Holovits György Huba polgármester
Határidő: 2017. február 5.

Holovits György Huba polgármester az ülést bezárja.

K.m.f.



Holovits György Huba
polgármester



Dr. Kiss Pál
címetes főjegyző



Ügyiratszám: 900-2/2017.

1

Előterjesztés
Balatonföldvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2017. február 2-i ülésére

Előterjesztést készítette: Köselingné dr. Kovács Zita aljegyző
Szavazás módja: egyszerű többség/ minősített többség
Tárgyalás: nyilvános ülés/zárt ülés
Véleményező bizottság: PÜG

Tárgy: **Balatonföldvári 1593/1 hrsz. értékesítése**

Tisztelt Képviselő-testület!

I. rész

a./ Előzmények

Balatonföldvár Város Önkormányzata a Képviselő-testület 16/2017. (I.24.) sz. határozata alapján döntött a balatonföldvári 1593/1 hrsz. ingatlanra a Trenico Consulting Zrt. 1054 Budapest Szemere utca 17. sz. részére történő értékesítéséről.

A z adásvételi szerződés tervezetét a képviselő-testület és a Vevő megkapta. A Vevő néhány észrevételt tett a tervezettel kapcsolatban, a módosítási javaslatokat és az azzal kapcsolatos észrevételeket a mellékelt tartalmazza.

b./ az előkészítés során felmerülő vélemény

c./ a tárgykört érintő jogszabályok

Ptk. Vagyonszerzés

d./ azon körülmények összefoglalása, amelyek a döntést indokolják

A városközponti terület optimális hasznosítása.

e./ Érintett önkormányzatok álláspontjai

Balatonföldvár Város Önkormányzatán kívül más önkormányzatot nem érint.

II. rész

Határozati javaslat alternatívák:

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Trenico Consulting Zrt. 1054 Budapest Szemere utca 17. sz. gazdasági szervezettel a balatonföldvári 1593/1 hrsz. ingatlanra a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt tervezet szerint adásvételi szerződést köt. Az szerződés aláírására a polgármestert felhatalmazza.

Felelős: Holovits Huba polgármester

Határidő: 2017. február 5.

Balatonföldvár, 2017. január 30.

Tisztelettel:

Holovits Huba sk.
polgármester

Tárgy: Fwd: adásvételi szerződés

Feladó: BKÖH Aljegyző <aljegyzo@balatonfoldvar.hu>

Dátum: 2017.01.30. 15:56

Címzett: BKÖH Titkársági ov. Mikóné Fejes Ibolya <titkarsag@balatonfoldvar.hu>

----- Továbbított üzenet -----

Tárgy: adásvételi szerződés

Dátum: Mon, 30 Jan 2017 12:04:10 +0100

Feladó: Dr. Abonyi Rita <rita@drabonyi.hu>

Címzett: aljegyzo@balatonfoldvar.hu

CC: 'Horváth Zsolt' <horvath.zsolt@trenico.hu>

Tisztelt Aljegyző Asszony!

Telefonbeszélgetésünkre hivatkozva mellékelem a korrektúrával jelölt és javasolt módosításokat, ezen túlmenően az alábbi két kérdésben szeretnénk egyeztetni:

A visszavásárlási jog kikötése jogi problémát fog felvetni a projekt finanszírozása és a lakások értékesítése során. A Bank nem fog hitelt biztosítani, amennyiben a visszavásárlási jog (vételi jog) az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerül, utóbb pedig a hozzájárulására lesz szükség a visszavásárláshoz. A visszavásárlási jog gyakorlására a szerződés szerint 2020. január 1.-től lesz legkorábban lehetősége az Önkormányzatnak, hiszen 2019. december 31. napjáig kell a használatba vételi engedély iránti kérelmet a Vevőnek benyújtania. A visszavásárlási jog mellett ugyanakkor a Vevő Társaság el lesz attól zárva jogilag, hogy tehermentesen ezen időpontig értékesítse a lakásokat, hiszen az Önkormányzat esetleges későbbi vételi joga esetén a már addig megkötött vevői szerződések hatálytalanná válnak, mely komoly jogi problémát fog felvetni mind a tulajdonjog rendezése, mind az elszámolás körében.

A fentiekre tekintettel fontos lenne más, célszerűbb jogi biztosítékon gondolkodni, így adott esetben a Beruházó Vevő Társaság 100 %-os üzletrészeinek megszerzése az Ingatlan tulajdonjogának megszerzését is jelentené és a már megkötött adásvételi szerződések jog helyzete is rendezett lenne.

A másik kérdéskör, amely a korrektúrában nem szerepel, a vételár kifizetésének ütemezése. A Vevő nem kívánja ott helyben utalni a teljes vételárat, így 3 napon belüli utalás biztosítását kéri, azzal, hogy az Önkormányzat külön nyilatkozatban adja feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozatát ahhoz, hogy a Vevő javára a tulajdonjog bejegyzésre kerüljön, melynek kiadására a teljes vételár jüváírását követő úgyszintén 3 napon belül kerülne sor.

A fentiekre várnánk a javaslataikat, észrevételeiket.

Együttműködésüket előre is megköszönve,

Üdvözlettel,

Dr. Abonyi Rita Ügyvéd

Dr. Abonyi Rita Ügyvédi Iroda
Tel: 06-1-7895930
Fax: 06-1-7895931
Mobil: 30/9669619, 70/3296970
1137 Budapest, Szent István park 20/B.
Web: drabonyi.hu

— Mellékletek: _____

Adasvetel-bf_1593)1 hrsz.doc

76,5 KB

Tárgy: Fwd: RE: balatonföldvári ingatlan

Feladó: BKÖH Aljegyző <aljegyzo@balatonfoldvar.hu>

Dátum: 2017.01.31. 9:06

CC: Dr. Kiss Pál_címzetes főjegyző <c.fojegyzo@balatonfoldvar.hu>, BKÖH Titkársági ov. Mikóné Fejes Ibolya <titkarsag@balatonfoldvar.hu>, Holovits Huba <holovits@holovits.hu>

----- Továbbított üzenet -----

Tárgy:RE: balatonföldvári ingatlan

Dátum:Mon, 30 Jan 2017 18:29:10 +0100

Feladó:Dr. Abonyi Rita <rita@drabonyi.hu>

Címzett:'BKÖH Aljegyző' <aljegyzo@balatonfoldvar.hu>

CC:'Holovits Huba' <holovits@holovits.hu>, horvath.zsolt@trenico.hu

Tisztelt Aljegyző Asszony!

Köszönöm az adásvételivel kapcsolatos észrevételeket.

Az észrevéteket tekintetében:

A II.2. pontban a pályázati feltételekre történő utalás részünkről rendben van.

A II. 3. pontban elégséges az együttműködési kötelezettség rögzítése.

A II.5. pont kiegészítés rendben van a bontással kapcsolatban.

A IV. fejezetet a megbeszéltek szerint módosítottam.

VI.2. pont kiegészítve.

A VII. ponthoz kapcsolódóan:

A 2019. december 31. napjáig történő használatba vételi engedély benyújtásával kapcsolatban arra kívántunk utalni, hogy amennyiben bármely jogszabály módosítás folytán nem tudná a Vevő a vállalt 2019. december 31.-i leadási határidőt vállalni, úgy az nem az ő érdekkörében merül fel, így felelősség nem tehető, a visszavásárlással sem, mint szankcióval.

A VII. pont teljes törlését javasoljuk a szerződésből.

Helyette az lenne a javaslat, hogy a Felek külön írásban - közokiratba foglaltan - alapítsanak az Önkormányzat javára a Ptk. 6:225.§ (1) bekezdése szerinti vételi jogot. A közokiratba foglalt vételi jog alapján nem szükséges a vételi jog alapján fizetendő vételár pontos pénzüsszegének meghatározása, ehelyett bármely módszer elfogadható, így Pl: a vételi jog gyakorlása alapján fizetendő vételárat a Felek akként határozzák meg, hogy a vételi jog jogosultja a telek vételárának ellenértékéért megfizet a vételi jog gyakorlásával egyidejűleg 81 millió forintot, míg a fennmaradó vételárat a vételi jog gyakorlásáig a bejegyzett Tulajdonos/Vételi jog Kötelezettje

által elvégzett beruházás ellenértéke jelenti, melynek értékét 3 tagú igazságügyi szakértői csoport határoz meg, mely csoportba a Felek delegálnak 1-1 szakértőt, a két kijelölt szakértő pedig egy harmadikat. A vételi jog gyakorlásának határideje 2019. december 31., feltéve hogy ezen időpontig a Kötelezett a használatba vételi engedély iránti kérelmet nem nyújtotta be - kivéve, ha a Felek közös elhatározással a határidő hosszabbításában állapodtak meg, melyet írásba is foglaltak. Az Önkormányzat jogosult a vételi jog gyakorlását harmadik személynek átengedni.

A fentiekhez hasonlóan ugyanazon közokiratba és a fent rögzített feltételekkel a Beruházó/Vevő Társaság 100 %-os mértékű üzletrészenek megvételére is vételi jogot lehet kikötni, melyet az Önkormányzat átengedhet harmadik személynek, mellyel abban a nem várt esetben, amennyiben a Vevő/Beruházó Társaság hibájából 2019. december 31. napjáig nem került benyújtásra a használatba vételi engedély, úgy egy az Önkormányzat által kijelölt gazdasági társaság tudja befejezni az építkezést.

A fenti jogi megoldással biztosíthatóak lennének a Felek érdekei, így folyhat az értékesítés és az építkezés is, illetve meghiúsulás esetén a Kft. új tulajdonosai tudják folytatni az építkezést.

Üdvözlettel,

Dr. Abonyi Rita Ügyvéd

Dr. Abonyi Rita Ügyvédi Iroda
Tel: 06-1-7895930
Fax: 06-1-7895931
Mobil: 30/9669619, 70/3296970
1137 Budapest, Szent István park 20/B.
Web: drabonyi.hu

-----Original Message-----

From: BKÖH Aljegyző [<mailto:aljegyzo@balatonfoldvar.hu>]
Sent: Monday, January 30, 2017 3:40 PM
To: Dr. Abonyi Rita <rita@drabonyi.hu>
Cc: Holovits Huba <holovits@holovits.hu>; horvath.zsolt@trenico.hu
Subject: balatonföldvári ingatlan

Tisztelt Ügyvédnő!

Egyetértek azzal, hogy a visszavásárlási jog kikötése problémákat vethet fel, de az önkormányzat pályázatának kiírása ezzel a feltétellel történt és az Ön ügyfelei is ezzel a tartalommal nyújtották be pályázatunkat.

Más biztosíték beépítése felveti az új pályázati kiírás kötelezettségét.

Továbbá kérdés, hogy milyen más jogi biztosíték merülhet fel, hiszen a jelzálogjog vagy elidegenítési terhelési tilalom ugyanúgy kedvezőtlen bankhitel felvétele esetén.

Az, hogy a beruházó cég üzletrészenek tulajdonjoga az önkormányzat 100 %-s tulajdonába kerüljön jelenleg nem tűnik célszerűnek, hiszen a tevékenységet megfelelően irányítani nem tudná, későbbiekben pedig a tervezett hitelfelvétel miatt nem is lehetséges, mivel az önkormányzat ilyen arányban nem adósodhat el a vonatkozó államháztartási tv. alapján.

A vételár kifizetésének és a tulajdonosi nyilatkozat kiadásának 3 nappal történő eltolása elfogadható.

Az egyéb megjegyzéseket beépítettem az Ön által megküldött változathoz.

Az álláspontok közelítése érdekében várom szíves visszajelzését.

Tisztelettel: Köselingné dr. Kovács Zita aljegyző

—Melléletek:—————

Adasvetel-bf_1593)1 hrsz.doc

76,5 KB

Adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről

Balatonföldvár Város Önkormányzata (Székhely: 8623 Balatonföldvár Petőfi Sándor u. 1.; törzsszám: 731366; KSH szám: 15731364-8411-32114, adószám: 15731364-2-14, képviselő: Holovits Huba Polgármester), mint eladó, a továbbiakban: Eladó.

másrészről

Trenico Consulting Zrt. (székhelye: 1054 Budapest, Szemere u. 17. sz. cégjegyzék száma: 01-10-046419 adószáma: 14840380-2-41, statisztikai számjele: 14840380-7022-114-01, képviselő: Horváth Zsolt vezérigazgató) mint vevő (a továbbiakban: Vevő) együttesen a Felek között jött létre az alulírott helyen és napon az alábbi tartalommal:

I. Előzmény

1. Balatonföldvár Város Önkormányzata pályázati eljárás keretében értékesítésre meghirdette a balatonföldvári 1593/1 hrsz. alatt felvett 3158 m² alapterületű beépítetlen terület művelési ágú ingatlant, melyre a Vevő tett érvényes vételi ajánlatot.
2. A I.1. pontban rögzített pályázat és Vevő ajánlatának bontását követően Eladó 2017. január 24. napján eredményt hirdetett és Vevő pályázatát 16/2017. (I.24.) Kt. határozatával eredményesnek minősítette.

II. Az adásvételi szerződés tárgya

1. Eladó Eladja, Vevő megvásárolja az Eladó 1/1 arányú tulajdonát képező balatonföldvári 1593/1 hrsz. alatt felvett, 3158 m² területű, beépítetlen terület megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát, melyet a 2017. január 24. napján kiállított tulajdoni lap tanúsága szerint terhel a 42776/2016.10.12. számon bejegyzett E-ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt. javára bejegyzett vezetékjog 93 m² terület nagyságban (továbbiakban: Ingatlan).
2. Vevő az Ingatlant megtekintett, ismert állapotban vásárolja meg, ~~az~~ Ingatlan vételárát a Felek ennek ismeretében ~~és azt kifejezetten elfogadva~~ határozták meg.
3. Az Eladó annak tudatával és kötelezettség vállalásával adja el, illetőleg a Vevő kifejezetten azon feltétellel és kötelezettség vállalással vásárolja meg az Ingatlant, hogy azon, a Vevő a 2017. január 09. napján kelt pályázati ajánlata szerinti magas színvonalú, prémium szintű apartman-házat létesít (minimum: 500 mFt. értékben) oly módon, hogy legkésőbb 2019. december 31. napjáig megvalósítja a beruházást legalább a használatbavételi eljárás megindításának szintjéig. A használatbavételi eljárás megindítását Vevő köteles az illetékes építésügyi hatóság részére benyújtott kérelem iktatott példánya másolatának Eladó részére történő megküldésével igazolni.

1

.....
Holovits Huba
Polgármester

.....
Horváth Zsolt
vezérigazgató

.....
Köselingné dr. Kovács Zita
jogtanácsos

4. Felek rögzítik, hogy a Vevő I.3. pontban rögzített kötelezettségének tartalmát az I. számú mellékletként csatolt Pályázati Hirdetményben csatoltak határozzák meg. Felek ezzel összefüggésben kölcsönös kötelezettséget vállalnak arra, hogy az I.3. pontban foglalt cél megvalósításában együttműködnek, Eladó szükség esetén elősegíti a Vevő teljesítését.

4.5. Felek tudomással bírnak arról, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanon egy nyilvános illemhelyként funkcionáló felépítmény található, amely az ingatlan-nyilvántartásban nem került feltüntetésre, a Felek megállapodása alapján ezen felépítmény is az adásvétel tárgyát képezi. Eladó ezzel összefüggésben rögzíti, hogy a nevezett felépítmény az ő tulajdonát képezi, egyben jelen szerződés aláírásával hozzájárul annak Vevő általi lebontásához, egyben szavatolja, hogy a felépítmény lebontásának jogi akadályai nincsenek, mellyel kapcsolatban semmilyen igényt érvényesíteni nem kíván.

Formázott: Behúzás: Bal: 1,39 cm,
Nincs felsorolás vagy számozás

III .Az Ingatlan vételára

1. Eladó az ingatlan-nyilvántartásban is feljegyezhetően eladja, Vevő – a II.1. pontban rögzített vezetékjog kivételével – terhektől és korlátozásoktól mentesen, megtekintett és ismert, jogutódlásra és a tulajdonjog megszerzésére alkalmas állapotban megvásárolja a jelen okirat II. 1. pontjában részletesen körülírt Ingatlant annak minden természetes és jogi alkotórészével egyetemben.
2. Felek megállapodása - valamint a Vevő által a pályázati eljárás keretében tett vételi ajánlata – alapján az II.1. pontban meghatározott Ingatlan vételára 81.000.000.- Ft. azaz Nyolcvanegymillió forint.
3. Szerződő felek rögzítik, hogy az értékesítés tárgyi ÁFA mentes, melyre tekintettel a vételár megállapításakor ÁFA nem került meghatározásra.

IV. Fizetési feltételek

1. A Felek megállapodás alapján Vevő a teljes vételarat a jelen szerződés aláírásának időpontjában megfizeti az Eladó SBER Bank Zrt-nél vezetett 14100110-35181549-03000001 számú számlájára.
2. Eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával a teljes vételár megfizetését elismeri és nyugtázza
3. Eladó a vételárról számlát állít ki Vevő részére.

V. Az Ingatlan tulajdonjogának átruházása

1. Felek rögzítik, hogy a Vevő az Eladó részére a teljes vételarat megfizette, mely alapján az Eladó a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy e szerződés II.1. pontjában körülírt ingatlanra Vevő 1/1 arányú tulajdonjoga, vétel jogcímén bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba, 2019. december 31. napjáig szóló

2

Holovits Huba
Polgármester

Horváth Zsolti
vezérigazgató

Köselingné dr. Kovács Zita
jogtanácsos

visszavásárlási jog feltüntetése, valamint az EON javára szóló vezetékJog visszajegyzése mellett. A visszavásárlási jog jogosultja: Balatonföldvár Város Önkormányzata.

2. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés ingatlan-nyilvántartási eljárással felmerülő és a jelen szerződés megkötésével kapcsolatos egyéb költségek, illetékek a Vevőt terhelik.

VI. Az Ingatlan birtokbaadása

1. A Felek megállapodnak abban, hogy Eladó az Ingatlan teljes vételárának megfizetésével egyidőben köteles az Ingatlan birtokába bocsátani Vevőt, akik ezen időponttól fogva viseli az Ingatlan terheit és húzza annak hasznait.
2. A Felek az Ingatlan birtokbaadásáról külön jegyzőkönyvet vesznek fel. A birtokbaadási jegyzőkönyv melléklete a közműorák átírásához szükséges tulajdonosváltásról szóló bejelentés.

Megjegyzés [R1]: Kérjük pontosítani milyen közművekről van szó.

VII. Visszavásárlási jog

1. A Felek megállapodnak abban, hogy az Eladót visszavásárlási jog illeti meg, amennyiben Vevő a jelen szerződés I. 3. pontjaiban vállalt kötelezettségének bármely, neki felróható okból nem tesz eleget és 2019. december 31. napjáig használatbavételi engedélyeztetési eljárást nem indítja el és azt az Eladó részére nem igazolja. Felek rögzítik, hogy az Eladó nem gyakorolhatja a visszavásárlási jogát, amennyiben az I.3. pontban foglalt teljesítés az I. számú mellékletet képező Pályázati Hirdetményben foglalt tartalom bármilyen okból történő módosulása miatt következik be.

2. Eladó visszavásárlási jogot a Vevőhöz intézett egyoldalú nyilatkozattal – a VII.1. pontban megjelölt határidőig írásban, ajánlott tértivevényes levéllel - gyakorolhatja.

3. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az Eladó a visszavásárlási jogát gyakorolja, úgy a visszavásárlási ár azonos a jelen adásvételi szerződésben meghatározott vételárral. A visszavásárlási jog gyakorlása esetén Eladó a visszavásárlási nyilatkozatával egyidejűleg köteles a teljes vételárat jelen szerződés Vevője részére visszafizetni. Felek rögzítik, hogy a visszavásárlási vételár megfizetésével egyidejűleg az Eladó köteles a Vevő által a visszavásárlási nyilatkozat előterjesztéséig megvalósított beruházás ellenértékét is megfizetni, mellyel kapcsolatban a Felek abban állapodnak meg, hogy a beruházás értékének megállapítására független szakértő által készített értébecslés alapján kerül sor.

VIII. Szavatosság

1. Eladó feltétlen szavatosságot vállal az elidegenített Ingatlan jelenlegi és birtokba adáskori teljes per,- teher és igénymentességéért - kivétel vezetékJog - továbbá, hogy az Ingatlanon harmadik személynek nincs olyan joga vagy követelése, mely Vevő tulajdonszerzését vagy birtokba lépését akadályozná vagy korlátozná.

2. Eladó kijelenti, és azért szavatol, hogy az Ingatlanon a birtokbaadásakor senkinek semmilyen jogcímen nincs használati joga.

IX. Záró rendelkezések

1. Eladó képviselője nyilatkozik, hogy Balatonföldvár Város Önkormányzata törvényesen alakult és működő önkormányzat, melynek szerződéskötési képessége semmilyen módon nem korlátozott, ellene csőd-, vagy felszámolási eljárás nem indult, a képviselőjében aláíró természetes személy az Eladó képviselőjében eljárhat, jogokat szerezhet és kötelezettséget vállalhat.
2. Vevő képviselője nyilatkozik, hogy Tremico Consulting Zrt. törvényesen alakult és működő gazdasági társaság, melynek szerződéskötési képessége semmilyen módon nem korlátozott, ellene csőd-, vagy felszámolási eljárás nem indult, a képviselőjében aláíró természetes személy az Eladó képviselőjében eljárhat, jogokat szerezhet és kötelezettséget vállalhat.
3. Vevő képviselője nyilatkozik, hogy a Tremico Consulting Zrt. a Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) 3. § (1) pontjában meghatározottak szerinti átlátható szervezet.
4. Felek tudomással bírnak arról Somogy Megyei Önkormányzatot és az Nvtv. 14. §. (2) bek. alapján a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan tekintetében, melyet 35 napon belül gyakorolhatnak. Eladó kötelezettséget vállal arra – a Vevő IV.1. pont szerinti teljesítésére figyelemmel -, hogy amennyiben az elővásárlási jogosultak bejelentik elővásárlási igényüket, úgy a bejelentéstől számított 5 munkanapon belül a Vevőnek a teljes vételárat visszautalják. Egyebekben Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az elővásárlási jogosultak nyilatkozatait megküldi a Vevő részére is.
5. A Felek a jelen szerződést elolvasták, közösen értelmezték. Kijelentik, hogy minden, a szerződéskötéshez szükséges adatot, információt tisztáztak, megismertek, az ügylet során jóhiszeműen jártak el, nincs tudomásuk olyan tényről, körülményről, melynek ismeretében jelen szerződést egyáltalán nem, vagy másként kötötték volna meg. Felek megállapodnak abban, hogy a szerződés teljesítése során egymással együttműködnek, egymás igényeit és érdekeit kölcsönösen figyelembe véve járnak el.
6. A Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésből eredő esetleges vitás kérdéseiket elsődlegesen tárgyalásos úton rendezik. Amennyiben a vita megszüntetésére irányuló egyeztetés ésszerű határidőn belül nem vezet eredményre, Felek a Kaposvári Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki.
7. A Felek a jelen szerződést egyben tényvázlathatnak tekintve megbízzák Köselingné dr. Kovács Zita jogtanácsost (székhely: 8623 Balatonföldvár, Petőfi Sándor utca 1., jogtanácsosi igazolvány száma: Somogy Megyei Bíróság, 08391), hogy a jelen okiratot elkészítse, ellenjegyezze és a földhivatali eljárás során a Felek képviselőjében teljes jogkörrel eljárjon.

8. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.
9. Balatonföldvár Város Képviselő-testülete a jelen adásvételi szerződésben foglaltakat/2017. (II.2.) Kt. sz. határozatával jóváhagyta, felhatalmazta Balatonföldvár Város Polgármesterét a szerződés aláírására.

Szerződő felek a jelen szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Balatonföldvár, 2017. február 3.

.....
Holvits Huba
Polgármester
Balatonföldvár Város Önkormányzata
Eladó

.....
Horváth Zsolti
Vezérigazgató
Trenico Consulting Zrt.
Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem:
Balatonföldvár, 2017. február 3.

Pénzügyi ellenjegyzés:
Balatonföldvár, 2017. február 3.

.....

.....

Adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről

Balatonföldvár Város Önkormányzata (Székhely: 8623 Balatonföldvár Petőfi Sándor u. 1.; törzsszám:731366; KSH szám: 15731364-8411-32114, adószám: 15731364-2-14, képviselő: Holovits Huba Polgármester), mint eladó, a továbbiakban: Eladó.

másrészről

Trenico Consulting Zrt. (székhelye: 1054 Budapest, Szemere u. 17. sz. cégjegyzék száma: 01-10-046419 adószáma: 14840380-2-41, statisztikai számjele: 14840380-7022-114-01, képviselője: Horváth Zsolt (vezérigazgató) mint vevő (a továbbiakban: Vevő) együttesen a Felek között jött létre az alulírott helyen és napon az alábbi tartalommal:

I. Előzmény

1. Balatonföldvár Város Önkormányzata pályázati eljárás keretében értékesítésre meghirdette a balatonföldvári 1593/1 hrsz. alatt felvett 3158 m² alapterületű beépítetlen terület művelési ágú ingatlant, melyre a Vevő tett érvényes vételi ajánlatot.
2. A I.1. pontban rögzített pályázat és Vevő ajánlatának bontását követően Eladó 2017. január 24. napján eredményt hirdetett és Vevő pályázatát 16/2017. (I.24.) Kt. határozatával eredményesnek minősítette.

II. Az adásvételi szerződés tárgya

1. Eladó Eladja, Vevő megvásárolja az Eladó 1/1 arányú tulajdonát képező balatonföldvári 1593/1 hrsz. alatt felvett, 3158 m² területű, beépítetlen terület megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát, melyet a 2017. január 24. napján kiállított tulajdoni lap tanúsága szerint terhel a 42776/2016.10.12. számon bejegyzett E-ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt. javára bejegyzett vezetékJog 93 m² terület nagyságban (továbbiakban: Ingatlan).
2. Vevő az Ingatlant megtekintett, ismert állapotban vásárolja meg, Ingatlan vételárát a Felek ennek ismeretében és a Vevő által a pályázatban vállalt összegben határozták meg.
3. Az Eladó annak tudatával és kötelezettség vállalásával adja el, illetőleg a Vevő kifejezetten azon feltétellel és kötelezettség vállalással vásárolja meg az Ingatlant, hogy azon, a Vevő a 2017. január 09. napján kelt pályázati ajánlata szerinti magas színvonalú, prémium szintű apartman-házat létesít (minimum: 500 mFt. értékben) oly módon, hogy legkésőbb 2019. december 31. napjáig megvalósítja a beruházást legalább a használatbavételi eljárás megindításának szintjéig. A használatbavételi eljárás megindítását Vevő köteles az illetékes építésügyi hatóság részére benyújtott kérelem iktatott példánya másolatának Eladó részére történő megküldésével igazolni.

Felek rögzítik, hogy a Vevő II.3. pontban rögzített kötelezettségének tartalmát az 1. számú mellékletként csatolt Pályázati Hirdetményben csatoltak határozzák meg. Felek ezzel összefüggésben kölcsönös kötelezettséget vállalnak arra, hogy az I.3. pontban foglalt cél megvalósításában együttműködnek.

4. Felek tudomással bírnak arról, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanon egy nyilvános illemhelyként funkcionáló felépítmény található, amely az ingatlan-nyilvántartásban nem került feltüntetésre, a Felek megállapodása alapján ezen felépítmény is az adásvétel tárgyát képezi. Eladó ezzel összefüggésben rögzíti, hogy a nevezett felépítmény az ő tulajdonát képezi, egyben jelen szerződés aláírásával hozzájárul annak Vevő általi, Vevő költségén történő lebontásához, egyben szavatolja, hogy a felépítmény lebontásának részéről jogi akadály nem áll fenn, mellyel kapcsolatban semmilyen igényt érvényesíteni nem kíván. A bontás során Vevő köteles betartani a hatályos építésügyi szabályokat.

III .Az Ingatlan vételára

1. Eladó az ingatlan-nyilvántartásban is feljegyezhetően eladja, Vevő – a II.1. pontban rögzített vezetékjog kivételével – terhektől és korlátozásoktól mentesen, megtekintett és ismert, jogutódlásra és a tulajdonjog megszerzésére alkalmas állapotban megvásárolja a jelen okirat II. 1. pontjában részletesen körülírt Ingatlant annak minden természetes és jogi alkotórészeivel egyetemben.
2. Felek megállapodása - valamint a Vevő által a pályázati eljárás keretében tett vételi ajánlata – alapján az II.1. pontban meghatározott Ingatlan vételára 81.000.000.- Ft. azaz Nyolcvanegymillió forint.
3. Szerződő felek rögzítik, hogy az értékesítés tárgyi ÁFA mentes, melyre tekintettel a vételár megállapításakor ÁFA nem került meghatározásra.

IV. Fizetési feltételek

1. A Felek megállapodás alapján Vevő a teljes vételárat a jelen szerződés aláírásától számított 3 napon belül megfizeti az Eladó SBER Bank Zrt-nél vezetett 14100110-35181549-03000001 számú számlájára.
2. Eladó a vételárról számlát állít ki Vevő részére.

V. Az Ingatlan tulajdonjogának átruházása

1. Eladó az 1. pontban hivatkozott vételár jóváírását követő 3 napon belül külön okiratban adja feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását a Vevő 1/1 arányú tulajdonjogának vétel jogcímén történő bejegyzéséhez e szerződés II.1. pontjában körülírt ingatlanra.
2. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés ingatlan-nyilvántartási eljárással felmerülő és a jelen szerződés megkötésével kapcsolatos egyéb költségek, illetékek a Vevőt terhelik.

VI. Az Ingatlan birtokbaadása

1. A Felek megállapodnak abban, hogy Eladó az Ingatlan teljes vételárának megfizetésével egyidőben köteles az Ingatlan birtokába bocsátani Vevőt, akik ezen időponttól fogva viseli az Ingatlan terheit és húzza annak hasznait.
2. A Felek az Ingatlan birtokbaadásáról külön jegyzőkönyvet vesznek fel. A birtokbaadási jegyzőkönyv melléklete a közműórák (víz és villany) átírásához szükséges tulajdonosváltásról szóló bejelentés.

VII. Szavatosság

1. Eladó feltétlen szavatosságot vállal az elidegenített Ingatlan jelenlegi és birtokba adáskori teljes per,- teher és igénymentességéért - kivétel vezetékjog - továbbá, hogy az Ingatlanon harmadik személynek nincs olyan joga vagy követelése, mely Vevő tulajdonszerzését vagy birtokba lépését akadályozná vagy korlátozná.
2. Eladó kijelenti, és azért szavatol, hogy az Ingatlanon a birtokbaadáskor senkinek semmilyen jogcímen nincs használati joga.

VIII. Záró rendelkezések

1. Eladó képviselője nyilatkozik, hogy Balatonföldvár Város Önkormányzata törvényesen alakult és működő önkormányzat, melynek szerződéskötési képessége semmilyen módon nem korlátozott, ellene csőd-, vagy felszámolási eljárás nem indult, a képviselőjében aláíró természetes személy az Eladó képviselőjében eljárhat, jogokat szerezhet és kötelezettséget vállalhat.
2. Vevő képviselője nyilatkozik, hogy Trenico Consulting Zrt. törvényesen alakult és működő gazdasági társaság, melynek szerződéskötési képessége semmilyen módon nem korlátozott, ellene csőd-, vagy felszámolási eljárás nem indult, a képviselőjében aláíró természetes személy az Eladó képviselőjében eljárhat, jogokat szerezhet és kötelezettséget vállalhat.
3. Vevő képviselője nyilatkozik, hogy a Trenico Consulting Zrt. a Nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) 3. § (1) pontjában meghatározottak szerinti átlátható szervezet.

4. Felek tudomással bírnak arról Somogy Megyei Önkormányzatot és az Nvtv. 14. §. (2) bek. alapján a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan tekintetében, melyet 35 napon belül gyakorolhatnak. Eladó kötelezettséget vállal arra – a Vevő IV.1. pont szerinti teljesítésére figyelemmel -, hogy amennyiben az elővásárlási jogosultak bejelentik elővásárlási igényüket, úgy a bejelentéstől számított 5 munkanapon belül a Vevőnek a teljes vételárat visszautalják. Egyebekben Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az elővásárlási jogosultak nyilatkozatait megküldi a Vevő részére is.
5. A Felek a jelen szerződést elolvasták, közösen értelmezték. Kijelentik, hogy minden, a szerződéskötéshez szükséges adatot, információt tisztáztak, megismertek, az ügylet során jóhiszeműen jártak el, nincs tudomásuk olyan tényről, körülményről, melynek ismeretében jelen szerződést egyáltalán nem, vagy másként kötötték volna meg. Felek megállapodnak abban, hogy a szerződés teljesítése során egymással együttműködnek, egymás igényeit és érdekeit kölcsönösen figyelembe véve járnak el.
6. A Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésből eredő esetleges vitás kérdéseiket elsődlegesen tárgyalásos úton rendezik. Amennyiben a vita megszüntetésére irányuló egyeztetés ésszerű határidőn belül nem vezet eredményre, Felek a Kaposvári Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki.
7. A Felek a jelen szerződést egyben tényvázlatnak tekintve megbízzák Köselingné dr. Kovács Zita jogtanácsost (székhely: 8623 Balatonföldvár, Petőfi Sándor utca 1., jogtanácsosi igazolvány száma: Somogy Megyei Bíróság, 08391), hogy a jelen okiratot elkészítse, ellenjegyezze és a földhivatali eljárás során a Felek képviselőjében teljes jogkörrel eljárjon.
8. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.
9. Balatonföldvár Város Képviselő-testülete a jelen adásvételi szerződésben foglaltakat .../2017. (II.2.) Kt. sz. határozatával jóváhagyta, felhatalmazta Balatonföldvár Város Polgármesterét a szerződés aláírására.

Szerződő felek a jelen szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Balatonföldvár, 2017. február .

.....
 Holovits Huba
 Polgármester
 Balatonföldvár Város Önkormányzata
 Eladó

.....
 Horváth Zsolti
 Vezérigazgató
 Trenico Consulting Zrt.
 Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem:
 Balatonföldvár, 2017. február 3.

Pénzügyi ellenjegyzés:
 Balatonföldvár, 2017. február 3.

Külön Megállapodás a Szerződéses kötelezettségek nemteljesítése esetén követendő eljárásról és gyakorolható jogokról

amely létrejött egyrészről

Balatonföldvár Város Önkormányzata (Székhely: 8623 Balatonföldvár Petőfi Sándor u. 1.; törzsszám:731366; KSH szám: 15731364-8411-32114, adószám: 15731364-2-14, képviselő: Holovits Huba Polgármester), mint eladó - a továbbiakban: **Eladó**-,

másrészről

Trenico Consulting Zrt. (székhelye: 1054 Budapest, Szemere u. 17. sz. cégjegyzék száma: 01-10-046419 adószáma: 14840380-2-41, statisztikai számjele: 14840380-7022-114-01, képviselő: Horváth Zsolti vezérigazgató) mint vevő - a továbbiakban: **Vevő**-,

együttesen a **Felek** között jött létre az alulírott helyen és napon az alábbi tartalommal:

I. Előzmények

1. Balatonföldvár Város Önkormányzata pályázati eljárás keretében értékesítésre meghirdette a balatonföldvári 1593/1 hrsz. alatt felvett 3158 m² alapterületű beépítetlen terület művelési ágú ingatlant, melyre a Trenico Consulting Zrt. tett érvényes vételi ajánlatot, pályázatát a 16/2017 (I.24.) Kt. határozatával a Balatonföldvár Város Önkormányzata eredményesnek minősítette.
2. A I.1. pontban hivatkozott adásvételi szerződésben a Vevő kötelezettséget vállalt arra, hogy a vétel tárgyát képező Balatonföldvár belterület 1593/1 hrsz. alatt felvett 3158 m² területű „kivett beépítetlen terület” megnevezés ingatlanra a 2017. január 9. napján kelt pályázati ajánlata alapján magas színvonalú, prémium szintű apartmanházat létesít (500 millió forint értékben) oly módon, hogy legkésőbb 2019. december 31. napáig a Vevő köteles az apartmanház használatba vételi engedély iránti kérelmét benyújtani. Felek rögzítik, hogy az Eladó kifejezetten arra tekintettel értékesítette az Ingatlant, hogy a Vevő a pályázati vállalásának eleget tegyen.

II. Szerződéses kötelezettségvállalás elmulasztása és annak következményei

1. Felek az I.2. pontban foglalt vállalásra tekintettel megállapodnak abban, hogy az Eladót biztosítani kívánják arra az esetre, amennyiben a Vevő I/2. pont szerinti a vállalásának nem tesz eleget, úgy az Eladó jogosult legyen az építkezés továbbfolytatásáról az általa választott más módon gondoskodni.
2. Felek a II.1. pontban jelzett biztosítékként a Ptk. 6:225.§ (1) bekezdése alapján jelen szerződéssel vételi jogot alapítanak az Eladó javára. A vételi jog gyakorlására az Eladó legkorábban 2020. január 1. napjától jogosult amennyiben a Vevő az I.2. pontban foglalt kötelezettségének nem tett eleget.

2. Vevő képviselője nyilatkozik, hogy Trenico Consulting Zrt. törvényesen alakult és működő gazdasági társaság, melynek szerződéskötési képessége semmilyen módon nem korlátozott, ellene csőd-, vagy felszámolási eljárás nem indult, a képviseletében aláíró természetes személy az Eladó képviseletében eljárhat, jogokat szerezhet és kötelezettséget vállalhat.
3. Vevő képviselője nyilatkozik, hogy a Trenico Consulting Zrt. a Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) 3. § (1) pontjában meghatározottak szerinti átlátható szervezet.
4. Felek a jelen megállapodást elolvasták, közösen értelmezték. Kijelentik, hogy minden, a szerződéskötéshez szükséges adatot, információt tisztáztak, megismertek, az ügylet során jóhiszeműen jártak el, nincs tudomásuk olyan tényről, körülményről, melynek ismeretében jelen szerződést egyáltalán nem, vagy másként kötötték volna meg. Felek megállapodnak abban, hogy a szerződés teljesítése során egymással együttműködnek, egymás igényeit és érdekeit kölcsönösen figyelembe véve járnak el.
5. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésből eredő esetleges vitás kérdéseiket elsődlegesen tárgyalásos úton rendezik. Amennyiben a vita megszüntetésére irányuló egyeztetés ésszerű határidőn belül nem vezet eredményre, Felek a Kaposvári Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki.
6. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.
7. Balatonföldvár Város Képviselő-testülete a jelen adásvételi szerződésben foglaltakat/2017. (II.2.) Kt. sz. határozatával jóváhagyta, felhatalmazta Balatonföldvár Város Polgármesterét a szerződés aláírására.

Szerződő felek a jelen szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Holovits Huba

Horváth Zsolti

Polgármester

Ügyvezető